A

Valued Products (M) Sdn Bhd lwn Benua Liputan Sdn Bhd

B

MAHKAMAH TINGGI (KOTA BHARU) — SAMAN PEMULA NO DA-24NCVC-363–10 TAHUN 2016
AHMAD BACHE PK
20 OGOS 2017

C

Prosedur Sivil — Injunksi — Tanah — Pemilik tanah dihalang daripada memasuki hartanah — Sama ada pemilik tanah berhak atas tanah dan daripada menghalang sesiapa mencerobohinya — Sama ada penceroboh penyewa sah — Sama ada penceroboh menjalankan apa-apa operasi dan menguni tanah — Sama ada pemilik tanah mengalami kerugian

D

Plaintif telah membeli sebuah hartanah, melalui lelongan awam, dengan sembilan bangunan iaitu kompleks kilang berasaskan kayu industri ('hartanah tersebut') yang kononnya berada di atasnya, milikan defendan. Hartanah ini seterusnya dimasukkan kaveat persendirian oleh AmBank Islamic Bhd iaitu pihak pemberi pinjaman kepada plaintif. Plaintif kemudian membuat semakan dan mendapati terdapat wakil defendan yang memasuki hartanah tersebut untuk melakukan kerja-kerja. Pada 17 Oktober 2016, plaintif dihalang oleh defendan daripada memasuki hartanah tersebut. Dalam tindakan ni, plaintif memohon injunksi agar defendan dihalang/disekat/ditahan memasuki hartanah tersebut dan daripada menghalang plaintif memasukinya. Isu-isu yang timbul ialah: (a) sama ada plaintif berhak atas hartanah dan menghalang sesiapa yang menceroboh; (b) sama ada defendan penyewa yang sah; (c) sama ada defendan menjalankan apa-apa operasi dan menghuni hartanah tersebut; (d) sama ada mahkamah berkuasa membuat perintah terhadap hak milik harta benda yang dituntut defendan; (e) sama ada 'fixture' atau 'chattel'; dan (f) sama ada plaintif mengalami kerugian.

E

F

G

Diputuskan, membenarkan permohonan:

H

(1) Plaintif memperoleh hak atas hartanah tersebut sejak 8 Jun 2016 lagi iaitu semasa plaintif berjaya membeli hartanah secara lelongan awam dan memorandum jualan ditandatangani. Keterangan sokongan diperoleh melalui tindakan plaintif-plaintif membuat bayaran terhadap baki bayaran harga jualan secara penuh. AmBank Islamic Bhd juga telah memasukkan kaveat atas hartanah tersebut (lihat perenggan 28–29).

I

(2) Defendan gagal membuktikan mereka penyewa hartanah tersebut yang sah. Sewaktu membeli hartanah tersebut, plaintif telah mendapat pengesahan daripada CIMB Bank Bhd iaitu pemegang gadaian bahawa hartanah tersebut tidak disewa kepada mana-mana pihak. Perjanjian

sewa antara defendan dengan penggadai tidak sah kerana tiada persetujuan bertulis daripada CIMB Bank Bhd (lihat perenggan 36–37).

(3) Defendan bukan sahaja gagal mengemukakan bukti kukuh untuk membuktikan mereka menghuni dan menjalankan operasi dalam hartanah tersebut tetapi sebaliknya menunjukkan mereka hanya berniat memasuki hartanah tersebut untuk memotong dan membawa keluar besi buruk dan memindah keluar harta benda daripada hartanah tersebut sekaligus membuktikan juga defendan menceroboh masuk hartanah ini (lihat perenggan 46).

(4) Defendan sebagai orang yang menegaskan ia pemilik sah harta benda yang dituntut mempunyai beban mengemukakan keterangan untuk membuktikan penegasan tersebut. Namun begitu, defendan gagal mengemukakan suratan hak milik, invois, resit pembelian, bukti pemasangan, perjanjian jual beli atau apa-apa jenis bukti untuk membuktikan hak milik terhadap kesemua harta benda yang dituntut (lihat perenggan 51–52).

(5) Kebanyakan jentera yang masih dalam hartanah tersebut telah melekap pada bangunan dan tanah. 'Fixture' telah berpindah kepada pemegang gadaian ketika hartanah digadai kepada pemegang gadaian. Plaintif, sebagai pembeli dan pemilik sah hartanah tersebut, berhak terhadap 'fixture' (lihat perenggan 64).

(6) Plaintif mengalami kerugian akibat ketidakupayaan hartanah tersebut digunakan kerana banyak besi buruk yang terbiar, kayu-kayan yang rosak dan bersepah merata-rata yang menggagalkan plaintif untuk memulakan operasi perniagaannya (lihat perenggan 72).

[English summary

The plaintiff had purchased a property, through a public auction, with nine buildings namely an industrial timber-based mill complex ('the property') which thereon resided, belonged to the defendant. A private caveat was subsequently lodged by AmBank Islamic Bhd, the financier to the plaintiff. The plaintiff then made a search and discovered that there were representatives of the defendants who entered the property carry out works. On 17 October 2016, the plaintiff was prevented by the defendant from entering the property. Following this, the plaintiff applies for an injunction so that the defendants are prevented/restrained from entering the property and from preventing the plaintiffs from entering the same. The issues that arose were: (a) whether the plaintiffs were entitled to the property and to prevent anyone from entering; (b) whether the defendant was a lawful tenant; (c) whether the defendant carried out any operations and occupied the property; (d) whether the court had the authority to make an order against the property of the property claimed by the defendant; (e) whether fixture or chattel; and (f) whether the plaintiff suffered losses.

Held, allowing application:

(1) The plaintiff acquired the rights to the property since 8 June 2016, when the plaintiff succeeded in purchasing the property in a public auction and the memorandum of sale was signed. The supporting evidence was obtained through the plaintiff's act of making full payment for the balance of the selling price. AmBank Islamic Bhd had also entered a caveat on the property (see paras 28–29).

(2) The defendants failed to prove they were the legitimate real estate tenants. When the plaintiffs purchased the property, it was confirmed by CIMB Bank Bhd that the property was not tenanted to any party. The tenancy agreement between the defendant and the chargee was invalid because there was no written consent from CIMB Bank Bhd (see paras 36–37).

(3) The defendant not only failed to produce credible evidence to prove that they were living and operating in the property but instead indicated they only intend to enter the property to cut and carry out scrap metal and transfer the same out of the property thereby proving the defendant had indeed trespassed the property (see para 46).

(4) The defendant, as the party who alleged that the owner of the property claimed, have the burden to produce evidence to prove such allegation. However, the defendant failed to furnish the property title, invoice, purchase receipt, proof of installation, purchase agreement or any kind of evidence to prove ownership of all the property claimed for (see paras 51–52).

(5) Most of the machineries that were still in the property were affixed on the buildings and land. The fixture has moved to the chargor when the property was charged to the chargor. The plaintiff, as the purchaser and legal owner of the property, was entitled to the fixture (see para 64).

(6) The plaintiff suffered losses due to the inability of the property to be utilised because the abandoned scrap metal, damaged and flattened timber caused the plaintiff to fail to commence its business operations (see para 72).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai injunksi secara am, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 3956–4879.

Kes-kes yang dirujuk

Dato' Pardip Kumar Kukreja & Anor v Vell Paari a/l Samy Vellu [2016] 4 MLJ 649, MR (dirujuk)

Esso Malaysia Bhd v Hills Agency (M) Sdn Bhd & Ors [1994] 1 MLJ 740, MT (dirujuk)

Gebrueder Buehler AG v Peter Chi Man Kwong & 2 Ors [1988] 2 MLJ 69, MR (dirujuk)
Ho Hup Construction Co Bhd v Woo Thin Choy [2016] 1 MLJ 709, MR (dirujuk)
Holee Holdings (M) Sdn Bhd v Chai Him & Ors [1997] 4 MLJ 601, MT (diikut)
IB Builders Sdn Bhd v Kheng Bee Company Sdn Bhd & another appeal [2015] 3 MLJ 843, MR (dirujuk)
KFH Sjarah House (M) Sdn Bhd v Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang [2012] 3 MLJ 850, MT (dirujuk)
Malaysia Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd [2002] 7 MLJ 501, MT (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 103
Akta Syarikat 1965

Lim Bee San (Gan Partnership) bagi pihak plaintif.
Ang Kai Whei (Debbie bersamanya) (Yeap & Ang) bagi pihak defendan.

Ahmad Bache PK:

LATAR BELAKANG

[1] Plaintif telah memperolehi hartanah GRN 50941 Lot 4573 Mukim Telekong, Jajahan Kuala Krai, Kelantan bersama sembilan bangunan kompleks kilang berasaskan kayu di atasnya melalui satu lelongan awam yang kononnya dihuni dan dioperasikan oleh pihak defendan.

[2] Walau bagaimanapun plaintif mendakwa bahawa defendan atau ejen-ejennya telah bertindak secara salah dengan cara menghalang plaintif dan pekerja-pekerjanya daripada memasuki tanah tersebut. Malahan defendan atau wakilnya telah menceroboh masuk bagi tujuan, antara lain, memindahkan, merosakkan, mengalihkan jentera-jentera yang telah berada di atasnya bagi memproses kayu dan papan. Justeru pihak plaintif telah menfailkan saman pemula di kandungan (1) untuk perintah-perintah injuksi untuk menghalang defendan atau wakilnya daripada melakukan tindakan-tindakan sedemikian.

[3] Di dalam masa yang sama, pihak defendan juga ada menfailkan satu saman pemula bertarikh 7 November 2016 dengan No Pendaftaran DA-24VCVC-383–11 Tahun 2016 terhadap plaintif dan Cheong Kok Tong untuk perintah-perintah antaranya supaya defendan-defendan mendapat balik semua jentera, peralatan di atas hartanah tersebut.

[4] Setelah mendengar hujah-hujah kedua-dua pihak mahkamah ini telah memutuskan untuk membenarkan permohonan plaintif ini dengan kos terhadap defendan sebanyak RM5,000 (secara global untuk kedua-dua kes). Keputusan ini telah turut mengikat tindakan saman pemula defendan No DA-24NCVC-383–11 Tahun 2016 yang secara dengan sendirinya turut terbatal/ditolak.

[5] Tidak berpuas hati dengan keputusan ini defendan telah menfailkan rayuan terhadap keputusan tersebut. Defendan juga turut menfailkan rayuan terhadap keputusan Saman Pemula DA-24-NCVC-383–11 Tahun 2016 tetapi secara berasingan.

[6] Ini merupakan alasan-alasan terhadap keputusan ini.

FAKTA KES

[7] Plaintif dalam kes ini merupakan sebuah syarikat yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 dan beralamat berdaftar di Lot PTP 6019, Jalan Perindustrian 1, Kawasan Perindustrian Bukit Bakri, 84200 Muar, Johor.

[8] Defendan dalam kes ini merupakan sebuah syarikat yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 dan mempunyai alamat perniagaan di Lot 1804, Mukim Kuala Nal, Batu 39, Jalan Kuala Krai, 18000 Kuala Krai, Kelantan.

[9] Plaintif telah melalui lelongan awam pada 8 Jun 2016 membeli sebuah hartanah yang kononnya disewa oleh defendan sebelum ini dengan No hakmilik GRN 50941 (dahulunya dikenali sebagai GRN 17782) Lot 4573 (dahulunya dikenali sebagai Lot 1663) Mukim Telekong, Jajahan Kuala Krai, Negeri Kelantan dengan sembilan bangunan iaitu kompleks kilang berasaskan kayu industri ('hartanah tersebut') yang berada di atasnya, yang kononnya milikan defendan.

[10] Plaintif telah membuat bayaran penuh terhadap harga lelong pada 28 September 2016.

[11] Hartanah ini seterusnya telah dimasukkan kaveat persendirian oleh AmBank Islamic Bhd iaitu pihak pemberi pinjaman kepada plaintif dalam membeli hartanah tersebut pada 19 September 2016.

[12] Hartanah tersebut telah didaftar atas nama plaintif pada 27 Disember 2016.

[13] Plaintif melalui wakilnya telah membuat semakan ke atas hartanah tersebut dimana wakil plaintif telah mendapati terdapat wakil defendan yang memasuki hartanah tersebut untuk memotong besi buruk, memindah keluar jentera dan harta benda daripada hartanah tersebut.

[14] Wakil plaintif juga mendapati tidak ada mana-mana pihak yang menjalankan operasi di atas hartanah tersebut sejak bulan Oktober 2016.

[15] Pada 17 Oktober 2016, plaintif telah dihalang oleh wakil defendan untuk memasuki hartanah tersebut.

[16] Plaintif telah memfailkan tindakan ini demi mendapat perintah seperti berikut:

(a) perintah injunksi agar defendan dihalang/disekat/ditahan daripada menahan dan menghalang plaintif memasuki hartanah tersebut;

(b) perintah injunksi agar defendan dihalang/disekat/ditahan daripada memasuki hartanah tersebut; dan

(c) perintah injunksi agar defendan dihalang/disekat/ditahan daripada mengeluarkan, merosakkan, mengalihkan sebarang harta benda daripada hartanah tersebut dan gant irugi ditaksirkan.

[17] Perlu ditekankan di sini bahawa plaintif dalam tindakan ini tidak sama sekali membuat tuntutan terhadap milikan kosong hartanah tersebut malahan menurut plaintif hartanah tersebut tidak diduduki, tidak dihuni, dan tidak menjalankan operasi oleh mana-mana pihak sejak bulan Oktober 2016. Plaintif turut tidak membuat sebarang tuntutan terhadap harta benda dalam hartanah tersebut. Malahan plaintif pada sepanjang masa membuka peluang kepada pihak yang menuntut milikan harta benda untuk mengemukakan suratan atau bukti hakmilik untuk mengambil balik harta benda yang dituntut seperti jentera-jentera dan harta yang boleh dialih di atas hartanah tersebut.

ISU-ISU YANG PERLU DIPUTUSKAN

(a) ISU PERTAMA: Sama ada plaintif berhak ke atas hartanah tersebut dan berhak untuk menghalang sesiapa yang menceroboh;

(b) ISU KEDUA: Adakah defendan terbukti sebagai penyewa sah;

(c) ISU KETIGA: Adakah defendan menjalani sebarang operasi dan menghuni di atas hartanah tersebut sebelum ini;

(d) ISU KEEMPAT: Sama ada mahkamah berkuasa membuat perintah terhadap hakmilik harta benda yang dituntut defendan;

(e) ISU KELIMA: 'Fixture' atau 'Chattel'; dan

(f) ISU KEENAM: Sama ada plaintif telah mengalami kerugian.

HUJAHAN PIHAK-PIHAK

Hujahan/kes plaintif

[18] Plaintif merupakan pemilik sah hartanah tersebut yang dibeli melalui lelongan awam. Pada masa plaintif membeli hartanah tersebut, plaintif telah dimaklumkan oleh pemegang gadaian iaitu CIMB Bank bahawa hartanah tersebut tidak disewakan kepada mana-mana pihak ketiga.

[19] Menurut plaintif, defendan telah memasuki dan memindah keluar daripada hartanah tersebut seperti jentera dan menjual jentera dan besi buruk kepada pelanggan defendan pada sekitar 23 Jun 2016 dan menerima keuntungan daripada penjualan tersebut. Antara tempoh 8 Jun 2016 hingga 18 Oktober 2016, wakil defendan telah memasuki hartanah tersebut untuk memotong besi buruk, mengeluar dan memindahkan jentera dan harta benda daripada hartanah tersebut.

[20] Sebaliknya pihak defendan telah beberapa kali menghalang pihak plaintif daripada memasuki hartanah tersebut.

[21] Plaintif berhujah bahawa plaintif telah berjaya membuktikan bahawa tuntutan mereka adalah bermerit dan mewajarkan perintah-perintah injuksi dikeluarkan seperti dipohon.

[22] Plaintif sebaliknya berhujah bahawa defendan telah gagal membuktikan tuntutan hak milik mereka seperti jentera-jentera dan besi-besi buruk yang berada di atas hartanah tersebut.

[23] Plaintif juga berhujah bahawa tindakan defendan memasuki hartanah dan mengeluarkan jentera daripada hartanah tersebut merupakan pencerobohan yang membawa kerugian terhadap plaintif yang telah berjaya dibuktikan.

Hujahan/kes defendan

[24] Defendan di dalam affidavit dan hujahan mereka menafikan keterangan-keterangan plaintif dan menyatakan bahawa mereka adalah penyewa sah hartanah tersebut.

[25] Selain daripada itu defendan menegaskan bahawa mereka adalah pemilik sah kilang, jentera dan harta benda yang terdapat di atas hartanah tersebut.

[26] Defendan menyatakan mereka telah membeli syarikat induk kepada pemilik asal (penggadai) hartanah tersebut pada 5 Oktober 2016. **A**

[27] Defendan juga mendakwa mereka menjalan operasi dan menghuni hartanah tersebut dan berhak kepada semua jentera dan harta benda di atas hartanah tersebut. **B**

ANALISA DAN DAPATAN MAHKAMAH

Isu Pertama: Sama ada plaintif berhak ke atas hartanah tersebut dan berhak untuk menghalang sesiapa yang menceroboh **C**

[28] Melalui keterangan yang ada, mahkamah memutuskan bahawa plaintif telah memperolehi hak ke atas hartanah tersebut sejak tarikh 8 Jun 2016 lagi iaitu semasa plaintif berjaya membeli hartanah secara lelongan awam dan memorandum jualan ditandatangani. Ini adalah berdasarkan keterangan-keterangan di dalam eksh A dalam afidavit sokongan plaintif di mana di klausa 17 di bawah syarat-syarat jualan telah memperuntukkan bahawa: **D**

> 17. Setelah Memorandum Jualan ditandatangani, hartanah tersebut akan menjadi tanggungjawab Penawar yang berjaya. Mahkamah atau Plaintif tidak akan bertanggungan ke atas apa-apa kehilangan, kerosakan atau kemusnahan hartanah tersebut. **E**

F

[29] Mahkamah juga mendapati bahawa keterangan sokongan diperolehi melalui tindakan plaintif-plaintif membuat bayaran terhadap baki bayaran harga jualan secara penuh kepada pemegang gadaian pada 28 September 2016. (lihat eksh B afidavit sokongan plaintif-plaintif). Keduanya ialah melalui (eksh A19 afidavit jawapan defendan) di mana AmBank Islamic Bhd sebagai pemberi pinjaman kepada plaintif telah memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut pada 19 September 2016. Keterangan juga menunjukkan bahwa hartanah tersebut telah didaftar atas nama plaintif pada 27 Disember 2016. **G**

[30] Justeru mahkamah berpuas hati bahawa plaintif berhak ke atas hartanah tersebut memandangkan beliau adalah pembeli yang sah. **H**

[31] Mahkamah berpendapat jawapan defendan yang menyatakan bahawa mereka menjalan operasi dalam hartanah adalah pernyataan kosong tanpa keterangan sokongan yang kukuh untuk dipertimbangkan oleh mahkamah. **I**

[32] Plaintif setelah membuat semakan melalui wakil juga mendapati defendan tidak menduduki atau menjalan perniagaan atas hartanah tersebut. Fakta ini disahkan oleh keterangan Teo Koh Kar iaitu pihak yang sebenarnya

menghuni atas hartanah tersebut bahawa defendan tidak menduduki hartanah tersebut tetapi telah keluar daripada hartanah tersebut setelah plaintif membelinya. Tetuan Shook Lin & Bok yang bertindak bagi pihak CIMB, Pemegang Gadaian juga melalui email kepada pihak plaintif di 'eksh C' affidavit sokongan, mengesahkan hartanah tersebut tidak disewakan kepada pihak ketiga.

[33] Mahkamah berpendapat undang-undang mantap memutuskan bahawa plaintif sebagai pembeli melalui lelongan awam berhak kepada milikan kosong dan bukan pihak defendan.

[34] Di dalam kes *Malaysia Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd* [2002] 7 MLJ 501:

> that the plaintiff does not have to give particulars under O83 r 3(4) of the RHC as the delivery of vacant possession in prayer 6 of the originating summons is not vacant possession to the plaintiff but to the successful buyer of the properties at the auction. ... the chargee who wants a sale cannot be wanting possession. His Lordship added that the vacant possession is to the buyer and not to the chargee so that O83 r 3(4) of the RHC does not apply.

[35] Berdasarkan otoriti di atas dan berdasarkan keterangan yang dikemukakan mahkamah berpuas hati bahawa plaintif telah berjaya membeli hartanah tersebut dan berhak ke atas hartanah tersebut sebagai pemilik sah dari segi undang-undang. Justeru itu sesiapa yang memasuki ke atas hartanah tersebut seperti defendan adalah penceroboh. Plaintif berhak untuk menghalang defendan daripada memasuki secara menceroboh ke dalam hartanah tersebut sejak 8 Jun 2016 apabila memorandum hualan ditandatangani. Manakala defendan pula tidak berhak untuk menghalang plaintif daripada memasuki hartanah tersebut yang telah menjadi hak plaintif. Plaintif pula berhak untuk menghalang defendan daripada memasuki hartanah tersebut untuk memotong bahagian atau harta benda di atas hartanah tersebut selagi tidak dibuktikan haknya oleh defendan. Ini akan dibincang kemudian.

Isu kedua: Adakah defendan terbukti sebagai penyewa sah

[36] Mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa defendan telah gagal membuktikan mereka adalah penyewa hartanah tersebut yang sah dengan mengemukakan eksh A3 melalui afidavit jawapan defendan iaitu perjanjian sewa antara penggadai/pemilik asal Cosmo Network Sdn Bhd dengan defendan. Ini adalah kerana pertamanya plaintif sewaktu membeli hartanah tersebut telah mendapat pengesahan daripada peguamcara pemegang gadaian iaitu CIMB Bank Bhd bahawa hartanah tersebut tidak disewa kepada mana-mana pihak (lihat eksh C, afidavit sokongan plaintif).

[37] Keduanya ialah perjanjian sewa antara defendan dengan penggadai tersebut adalah tidak sah dari sisi undang-undang tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada pemegang gadaian. Ini adalah berdasarkan kepada eksh H, afidavit balasan plaintiff *Charge Annexure*, section 4.01(h) yang mana menyatakan:

> The Chargor further covenants and undertakes with the Chargee that the Chargor will during the continuance of this Charge: not lease, or let out or grant ny licence or otherwise howsoever part with the possession or make or accept the surrender or any lease whatsoever of or in respect of the property or any building or fixture thereof or any part thereof to any person firm or company without the consent in writing of the Chargee first ...

[38] Mahkamah ingin merujuk kepada kes yang dirujuk oleh plaintif di dalam *Holee Holdings (M) Sdn Bhd v Chai Him & Ors* [1997] 4 MLJ 601. Mahkamah dalam kes ini memutuskan bahawa:

> In the absence of any evidence to activate the exceptions contained in s 340, the bank — having registered the charges — obtained an indefeasible interest which cannot be defeated by the prior and subsequent equity of all the defendants whatever be the extent of the interests. The plaintiff, having been registered as the proprietor of the lands, also obtained an indefeasible interest on the same grounds.

[39] Menurut plaintif kes ini mempunyai fakta kes yang bersamaan dengan kes di hadapan mahkamah ini iaitu:

(a) plaintif adalah pembeli tanah berjaya di lelong awam;

(b) defendan-defendan menuntut hak ekuiti atas tanah tersebut melalui pajakan oleh pemilik tanah asal (penggadai); dan

(c) akan tetapi, pajakan diberi oleh penggadai kepada defendan-defendan tidak mendapat persetujuan daripada pemegang gadaian (bank) dan tidak terikat terhadap bank dan juga tidak terikat plaintif.

[40] Mahkamah dalam kes ini memutuskan di bawah 'Held':

(i) The right of a chargee of any land were governed by s 340 of the NLC 1965. The said section conferred an indefeasible interest in the land on the chargee upon registeration of the charge unless it was made defeasible by the other provisions in the same section.

(ii) Pursuant to s 226 of the NLC 1965, LLT was not at liberty to grant any lease over the lands without the consent of the bank. The direct prohibition in the section could not be indirectly contravened by the creation of an equitable estopple as that would conflict with the express statutory provision. The equity of third, fouth and fifth defendants, granted without the consent of the bank and it was therefore not bound by

A it. Accordingly, the equity of the third, fouth and fifth defendants was not binding on the plaintiff.

B **[41]** Berdasarkan otoriti di atas, mahkamah ini memutuskan bahawa perjanjian sewa yang dikemukakan oleh defendan tanpa persetujuan bertulis diperolehi daripada pemegang gadaian (CIMB) adalah satu tindakan yang salah dan tidak sah dan tidak mengikat pemegang gadaian dan juga plaintif. Di dalam erti kata lain penyewaan defendan terhadap hartanah tersebut adalah tidak sah dan terbatal.

C *Isu ketiga: Adakah defendan menjalani sebarang operasi dan menghuni di atas hartanah tersebut*

D **[42]** Mahkamah mendapati bahawa plaintif telah membuat lawatan dan semakan ke hartanah tersebut sejak bulan Jun–Oktober 2016 dan mendapati bahawa defendan tidak menghuni dan tidak menjalankan sebarang operasi atau aktiviti di atas hartanah tersebut.

E **[43]** Sebaliknya plaintif telah mendapati bahawa pihak yang menghuni, menggunakan dan menjalankan operasi di atas hartanah tersebut adalah syarikat dimiliki Teo Koh Kar dan Ho Choong Leong.

F **[44]** Keterangan ini diperolehi daripada afidavit balasan plaintif (2) yang diikrar oleh Teo Koh Kar yang telah mengesahkan bahawa defendan atau pekerja-pekerja defendan tidak menghuni dan tidak pernah menjalankan sebarang operasi dan perniagaan di atas hartanah tersebut.

G **[45]** Tambahan pula daripada laporan-laporan polis yang dikemukakan defendan di ekshs A13, 15, 16, 17 dan 21 bahawa defendan hanya berniat melalui wakil defendan memasuki hartanah tersebut untuk mengeluarkan harta benda sahaja dengan sendirinya mengesahkan mereka tidak menghuni mahupun menjalani operasi di hartanah tersebut. Sebaliknya mereka menceroboh masuk untuk memotong, mengambil besi buruk dan
H mengeluarkan bahagian-bahagian jentera.

I **[46]** Setakat bukti yang ada di hadapan mahkamah, mahkamah berpuas hati bahawa defendan bukan sahaja gagal mengemukakan bukti kukuh untuk membuktikan mereka menghuni dan menjalan operasi dalam hartanah tersebut tetapi sebaliknya telah menunjukkan bahawa mereka hanya berniat untuk memasuki hartanah tersebut untuk memotong dan membawa keluar besi buruk dan memindah keluar harta benda daripada hartanah tersebut sekali gus membuktikan juga pihak defendan menceroboh ke dalam hartanah tersebut.

Isu keempat: Sama ada mahkamah berkuasa membuat perintah terhadap hakmilik harta benda yang dituntut defendan?

[47] Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa pihak yang menegaskan kewujudan sesuatu fakta tertentu perlu mengemukakan keterangan untuk membuktikan fakta tersebut (*the one who asserts must prove*). Akta Keterangan s 103 menyatakan:

> The burden of proof as to any particular fact lies on that person who wishes the court to believe in its existence, unless it is provided by any law that the proof of that fact shall lie on any particular person.

[48] Mahkamah dirujuk kepada kes *Ho Hup Construction Co Bhd v Woo Thin Choy* [2016] 1 MLJ 709. Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa:

> It is settled law that the burden of proof rests throughout the trial on the party on whom the burden lies. Where a party on whom the burden of proof lies has discharged it, then the evidential burden shifts to the other party.

[49] Mahkamah Rayuan dalam kes ini juga memutuskan bahawa:

> ... the party who alleges must produce the necessary evidence in proof of it. He who alleges must prove such allegation and the onus is on the appellant to do so (see s 103 of the Act).

[50] Lihat juga kes *Dato' Pardip Kumar Kukreja & Anor v Vell Paari a/l Samy Vellu* [2016] 4 MLJ 649.

[51] Maka di dalam kes ini, defendan sebagai orang yang menegaskan bahawa beliau merupakan pemilik sah harta benda yang dituntut mempunyai beban untuk mengemukakan keterangan untuk membukti penegasan tersebut.

[52] Setelah meneliti keterangan-keterangan secara keseluruhan, mahkamah memutuskan defendan telah gagal mengemukakan suratan hakmilik, invois, resit pembelian, bukti pemasangan, perjanjian jual beli atau apa-apa jenis bukti untuk membukti hakmilik terhadap kesemua harta benda yang dituntut tersebut.

[53] Mahkamah ingin merujuk kepada kes yang dikemukakan plaintif iaitu *KFH Sjarah House (M) Sdn Bhd v Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang* [2012] 3 MLJ 850. Mahkamah dalam kes ini telah menunjukkan bahawa cara bagaimana pihak membukti hakmilik terhadap jentera yang dituntut bahawa:

Evidence of SP1 shows that he had provided the relevant documents and the serial number of the machines ... furnishing the leasing agreement ... and also identified the machines through the invoices with serial/machine numbers ...

[54] Mahkamah juga mendapati bahawa dengan mengemukakan 'Information Memorandum' yang tidak memadai (eksh A5); afidavit jawapan defendan dan surat pengesahan (eksh A6) defendan telah gagal membuktikan pembelian mana-mana harta benda yang dituntut tersebut malahan *information memorandum* dan surat tersebut tidak dapat membukti hakmilik mana-mana harta benda yang dituntut defendan. Defendan juga turut gagal mengemukakan sebarang bukti bahawa mereka telah membuat sebarang bayaran balasan terhadap harta benda yang dibeli tersebut.

[55] Mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa defendan mempunyai peluang dan masa yang mencukupi untuk memperolehi suratan hakmilik, resit pembelian dan lain-lain bukti hakmilik daripada pihak berkenaan sekiranya benar defendan telah memperolehi hakmilik harta benda sepertimana yang ditegaskan.

[56] Defendan telah mengemukakan satu senarai harta benda yang dikatakan dimiliki oleh defendan melalui eksh A7 afidavit jawapan defendan. Mahkamah telah menelitinya secara mendalam dan mahkamah berpendapat defendan bukan sahaja gagal mengemukakan bukti hakmilik terhadap harta benda yang disenarai tetapi juga gagal mengemukakan bukti bahawa harta benda tersebut masih berada dalam hartanah tersebut. Ini adalah kerana defendan telah menjalankan kerja-kerja memotong besi dan mengeluarkan jentera dan besi buruk daripada hartanah tersebut sebelum dilarang oleh plaintif untuk berbuat sedemikian.

[57] Tanpa sebarang keterangan dikemukakan oleh defendan, mahkamah tidak boleh membuat perintah untuk menentukan bahawa defendan merupakan pemilik sah bagi harta-harta benda tersebut.

[58] Jika plaintif melepaskan harta-harta tersebut kepada defendan seperti yang dipohon ini akan menyebabkan plaintif berhadapan dengan risiko untuk menanggung kerugian sekiranya pemilik sebenar datang dan mengemukakan suratan hakmilik untuk menuntut harta benda berkenaan pada masa hadapan kelak daripada plaintif yang merupakan pembeli hartanah tersebut.

Isu kelima: Fixture atau chattel?

[59] Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa plaintif sebagai pembeli dan pemilik sah hartanah tersebut berhak terhadap 'fixture' iaitu lekapan yang telah dilekap keatas hartanah tersebut.

[60] Tiga kes di bawah ini memberi penjelasan yang jelas mengenai 'fixture' dan 'chattel'. A

[61] Di dalam kes *IB Builders Sdn Bhd v Kheng Bee Company Sdn Bhd & another appeal* [2015] 3 MLJ 843. Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa: B

> ... as long as the mild steel sheet could be removed without damaging the said land and brought in purely for the purpose of the said contract, it will not be regarded as fixture.

C

[62] Di dalam kes *Gebrueder Buehler AG v Peter Chi Man Kwong & 2 Ors* [1988] 2 MLJ 69. Mahkamah memberi definisi yang lebih komprehensif seperti berikut:

> ... the learned judge treated the equipment as having become a fixture and so part of the land at the times(s) when it was supplied and incorporated in to the plant and machinery and therefore passed by the mortgage to the bank. D
>
> if A hires machinery from B and fixes to the floor of A's factory, and the factory is mortgaged (whether prior to the fixing or not), the machinery becomes subject to the mortgage as against B. E
>
> This primary rule governing fixtures, namely, they become the property of the owner of the land, applies irrespective of the title of person who affixes them. The title to chattels may clearly be lost by being affixed to real propety by a person who is not the owner of the chattels.
>
> F
>
> ... the object of fixing the equipment securely to the factory was not merely to keep it in a definite position and prevent it from being dislodged but was essential in order to enable the plant to function properly.

[63] Di dalam kes *Esso Malaysia Bhd v Hills Agency (M) Sdn Bhd & Ors* [1994] 1 MLJ 740: G

> It is trite law that land includes fixture. But on the contrary it cannot be dismissed that fixture do form part of the land — this is especially so when there is a permanent attachment to the land. This princible is based on a general rule of great antiquity that 'whatever is affixed to the soil belongs thereto' as the maxim goes 'quicquid plantator solo, solo cedit. H

[64] Mahkamah mendapati bahawa kebanyakan jentera yang masih berada dalam hartanah tersebut telah (*affixed*) kepada bangunan dan tanah. Berdasarkan otoriti yang dirujuk sebentar tadi ianya adalah 'fixture'. *Fixture* tersebut telah berpindah kepada pemegang gadaian ketika hartanah digadai kepada pemegang gadaian. Seterusnya ditukar kepada milikan plaintif melalui pembelian hartanah tersebut. I

[65] Pihak plaintif telah mengemukakan senarai harta benda yang masih berada dalam hartanah tersebut melalui eksh M, afidavit balasan plaintif (3) dimana gambar-gambar harta benda tersebut turut dikemukakan melalui ekshibit n dalam afidavit yang sama tersebut.

[66] Berdasarkan gambar-gambar tersebut dan keterangan afidavit plaintif terdapat jentera dan harta benda yang masih boleh berfungsi setelah dibaiki yang masih berada dalam hartanah tersebut. Ianya dalam bentuk fixture dan boleh dilihat dalam eksh N, gambar 1–10 sahaja. Manakala jentera yang tidak lengkap, kehilangan bahagian peralatan, rosak dan tidak dapat digunakan boleh dilihat dalam gambar, eksh N, gambar 12–20, 23–42. Gambar-gambar selainnya menunjukkan jentera yang rosak dan terbiar sebagai besi buruk yang bersepah merata-rata tempat di atas hartanah tersebut.

[67] Daripada gambar-gambar yang dikemukakan, jelas bahawa selain daripada jentera yang rosak, harta benda yang masih berada di atas hartanah tersebut berada dalam bentuk 'fixture' melainkan terdapat jentera yang tidak lengkap, tidak sempurna peralatan dan jentera yang telah rosak dan lama terbiar.

[68] Kesimpulannya berdasarkan otoriti-otoriti yang dinyatakan sebelum ini jentera-jentera yang dilekap ke tanah tersebut adalah 'fixture' dan bukannya 'chattel' dan tidak boleh dituntut oleh defendan.

[69] Mahkamah berpendapat bahawa defendan mempunyai masa yang mencukupi untuk memindah keluar dan mengagihkan sebarang harta benda daripada hartanah tersebut sejak sekitar 23 Jun 2016 (sepertimana yang diakui oleh defendan) sehingga bulan Oktober 2016 dimana plaintif melarang wakil defendan daripada meneruskan kerja memotong jentera dan mengeluarkan harta benda daripada hartanah tersebut.

[70] Adalah tidak munasabah defendan sebagai pemilik sah jentera dan harta benda di atas hartanah tersebut memilih untuk mengeluarkan besi buruk terlebih dahulu daripada mengeluarkan jentera dan harta benda yang masih berfungsi sekiranya benar defendan merupakan pemilik sebenar seperti mana yang didakwa defendan sedangkan defendan tidak pula mempunyai bukti-bukti dokumentari mengenai pembelian, pemilikan dan lain-lain ke atas perkara-perkara tersebut.

[71] Mahkamah memutuskan bahawa defendan telah gagal untuk memenuhi ketetapan dan kehendak undang-undang untuk mengemukakan keterangan kukuh dalam membuktikan hakmilik mereka terhadap harta benda yang dituntut tersebut seperti mana yang dikehendaki undang-undang di bawah s 103 Akta Keterangan. Bagi jentera-jentera dan alat-alat lain yang

berlekap kepada hartanah tersebut, dari segi undang-undang merupakan 'fixture' maka defendan memang tidak berhak untuk menuntut hak milik terhadapnya.

Isu keenam: Adakah plaintif mengalami kerugian?

[72] Mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa mereka mengalami kerugian akibat daripada ketidak upayaan hartanah tersebut digunakan memandangkan banyak besi buruk yang terbiar, kayu kayan yang rosak dan bersepah merata-rata yang menggagalkan plaintif untuk memulakan operasi perniagaannya. Pihak defendan juga telah mengaku bahawa pihak mereka telah memasuki hartanah tersebut untuk mengeluarkan sebahagian daripada bahagian jentera-jentera dan harta benda di atasnya dan juga telah mengaku menjual sebahagiannya. Selain daripada itu defendan juga telah membuat kerosakan terhadap beberapa bahagian 'fixture' dan bahagian bangunan di atas hartanah tersebut.

KESIMPULAN

[73] Dengan kegagalan defendan untuk membuktikan dengan kukuh haknya terhadap jentera-jentera dan alatan-alatan (selain daripada *fixture*) tersebut maka plaintif telah berjaya memuaskan hati mahkamah bahawa permohonan plaintif untuk perintah-perintah berkenaan mempunyai merit.

[74] Justeru mahkamah membenarkan permohonan plaintif seperti dipohon dengan kos.

[75] Dengan itu tuntutan defendan sebagai plaintif di dalam Saman Pemula DA-24NCVC-383–11 Tahun 2016 secara automatik ditolak/terbatal.

Permohonan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad Noor